

Sygn. akt I Ns 335/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie, I Wydział Cywilny,

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Marcin Borodziuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Zegartowska

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2024 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku J. G., J. L., B. L.

z udziałem M. S., K. K., M. B., J. S. (1), E. K. (1), A. S., M. L., J. U., D. K. (1), D. K. (2), A. R. (1), P. F., C. M., W. K., R. G., J. S. (2), B. B. (1), E. K. (2), M. K., A. R. (2), M. D., M. M., I. K., I. O., J. R.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

I. oddała wniosek;

II. oddała wniosek uczestników o zasądzenie kosztów postępowania od wnioskodawców.

**Sygn. akt I Ns 335/23**

## UZASADNIENIE

**postanowienia z dnia 25 marca 2024 roku**

Wnioskodawcy J. G., J. L. i B. L. wnieśli o zezwolenie na dokonanie przez nich czynności, która w ocenie uczestników przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w P., gm. G., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), która to czynność polega na zainstalowaniu podziemnego kabla elektrycznego na odcinku od ogrodzenia działki do jej części oznaczonej literą A. na której wzniesiono dom do wyłącznego korzystania przez B. i J. L., zgodnie z mapą przebiegu linii kablowej dołączonej do wniosku.

W uzasadnieniu podnieśli, że J. G. przysługuje udział (...) w prawie własności nieruchomości, a B. i J. L. udział (...) części. Uczestnicy sprzeciwiają się dokonaniu przedmiotowej czynności, która zdaniem wnioskodawców nie stanowi czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Uczestnik K. K. w odpowiedzi na wniosek przychylił się do stanowiska wnioskodawców, wyrażając zgodę na wnioskowaną czynność.

Pozostali uczestnicy w odpowiedzi na wniosek zażądali oddalenia wniosku i zasądzenia kosztów postępowania na swoją rzecz.

W uzasadnieniu wskazali, że czynność, której zamierzają dokonać wnioskodawcy, jest sprzeczna z ich interesem. Nieruchomość stanowi zorganizowane, zamknięte osiedle domków rekreacyjnych i każdemu ze współwłaścicieli

w ramach podziału quoad usum przysługuje prawo do wyłącznego korzystania części nieruchomości, na której postawione są domki, a pozostała część, tzw. rekreacyjna pozostaje do dyspozycji wszystkich. Wnioskodawcy B. i J. L. jako jedyni ze współwłaścicieli odmówili zawarcia umowy zwrotu kosztów udostępnianych mediów ze Stowarzyszeniem, którego członkami są pozostali współwłaściciele. Skutkiem tego było odłączenie od prądu domku przeznaczonego do wyłącznego korzystania przez tych wnioskodawców. Wniosek o zezwolenie na zainstalowanie podziemnego kabla ma na celu jedynie eskalację istniejącego konfliktu, powstałego na gruncie postępowania o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości. Wnioskodawca J. G. dąży do zabudowy spornego obszaru, podczas gdy jego charakter wciąż nie został ostatecznie przesądzony. Wnioskowana czynność ma na celu wyłącznie przygotowanie infrastruktury pod planowaną przez J. G. inwestycję, której uczestnicy stanowczo się sprzeciwiają.

### ***Wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia:***

Wniosek podlegał oddaleniu z uwagi na brak legitymacji do jego zgłoszenia przez wnioskodawców.

Zgodnie z art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Udział wnioskodawców w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi (...) części, a więc 52,84%. Dodatkowo do ich stanowiska przychylił się jeden z pozostałych współwłaścicieli. Podkreślić należy, że sądowe upoważnienie do dokonania czynności, która nie przekracza zwykłego zarządu rzeczą wspólną, nie jest potrzebne takim współwłaścicielom, którzy dysponują większością, a więc suma ich udziałów przekracza połowę udziału w tej rzeczy.

Dopiero gdyby wnioskowaną czynność uznać za przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wówczas sprzeciw któregośkolwiek ze współwłaścicieli powodowałby konieczność uzyskania zezwolenia sądu przez współwłaścicieli dysponujących większością, co wynika z art. 199 k.c.

W orzecznictwie słusznie stwierdzono, że podstawową przesłanką do oceny, czy dane zamierzenie inwestycyjne jest zamierzeniem przekraczającym zakres zwykłego zarządu, jest ustalenie, czy czynność ta narusza lub zagraża interesom współwłaścicieli niedziałających, czy narusza interes pozostałych współwłaścicieli obiektu i czy inwestycja taka może negatywnie oddziaływać na prawa właścicielskie do nieruchomości (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. z dnia 10 września 2019 r., II SA/Wr 272/19, LEX nr 2723655).

Rzeczą uczestników było wskazanie na takie argumenty, które przemawiałyby za uznaniem, że położenie kabla energetycznego w sposób postulowany przez wnioskodawców naruszałoby prawa pozostałych współwłaścicieli. Zamiast tego wymienieni powoływali się na fakt odmowy zawarcia przez B. i J. L. umowy zwrotu kosztów udostępnianych mediów ze Stowarzyszeniem, co nie dotyczy przedmiotu niniejszego postępowania. Odmowa zawarcia umowy stanowi przyczynę tego, że obecnie wnioskodawcy dążą do położenia dodatkowego kabla energetycznego, nie zaś potencjalny skutek położenia tego kabla. Jedynie skutki czynności, co do której wnioskodawcy żądają zezwolenia sądu, mogą podlegać ocenie pod kątem możliwości naruszenia praw współwłaścicieli.

Nie stanowi również skutecznego argumentu stwierdzenie, że wnioskodawcy dążą do eskalowania konfliktu. Zdaniem Sądu konflikt sąsiedzki nie nabierze na sile przez to, że w ziemię wkopany zostanie kabel energetyczny. W tym kontekście zwraca także uwagę fakt, że J. G. podjął przygotowanie infrastruktury pod inwestycję budowlaną na przedmiotowym terenie. Taka, a nie inna lokalizacja kabla energetycznego w żaden sposób nie przesądza tego, czy owa inwestycja zostanie zrealizowana. Do rozstrzygnięcia tej kwestii zmierzają inne postępowania sądowe, które toczą się między stronami. Położenie przez posiadających większośćowy udział w nieruchomości współwłaścicieli kabla nie przesądza również tego, czy w trybie administracyjnoprawnym uzyskają zgodę na przyłączenie do określonej sieci energetycznej.

Sama lokalizacja kabla, który chcą położyć wnioskodawcy, w ocenie Sądu nawet potencjalnie nie narusza interesu pozostałych współwłaścicieli, i to w takim stopniu, który mógłby uzasadniać konieczność uzyskiwania zezwolenia sądowego w przypadku sprzeciwu choćby jednego z uczestników.

W orzecznictwie przesądzono, że czynności polegające na położeniu kabli, rur lub przewodów, służących do doprowadzenia mediów, z zasady są czynnościami zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Przytoczyć należy pogląd z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 r., III CRN 166/80, zgodnie z którym „instalowanie przewodów wodociągowych nie jest czynnością faktyczną, która prowadziłaby do zmiany przeznaczenia gruntu, zmiany jego konfiguracji oraz przeszkadzałaby współwłaścicielom w korzystaniu ze wspólnego gruntu (wspólnej drogi). Chwilowe niedogodności wynikające z prowadzonych prac ziemnych nie zmieniają charakteru takiej czynności, jako czynności zwykłego zarządu.”.

Powyższe potwierdziła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 r., sygn. III CZP 18/02, w której stwierdzono, że „instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i wodociągu na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności może mieścić się w ramach zwykłego zarządu, jeżeli nieruchomość służy współwłaścicielom wyłącznie do ułatwienia korzystania z innych nieruchomości (wspólna droga), a wymieniona na wstępie inwestycja ma na celu zwiększenie użyteczności jednej z nich.”.

Również w niniejszej sprawie nic nie wskazuje na to, aby rzeczywista niedogodność związana z położeniem kabla energetycznego mogła potencjalnie polegać na czymś więcej, niż chwilowym przeprowadzaniu prac ziemnych na nieruchomości.

Tym samym przedmiotowa czynność nie wykracza poza zakres zwykłego zarządu nieruchomością, a wnioskodawcy jako posiadający większościowy udział w prawie własności, nie są legitymowani do uzyskiwania zezwolenia sądu na dokonanie postulowanej czynności.

Z uwagi na powyższe rozstrzygnięto jak w pkt I.

W pkt II Sąd oddalił wniosek uczestników o zwrot kosztów postępowania.

Zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Stosownie do § 2, jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Z kolei § 3 art. 520 k.p.c. stanowi, że jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie.

Jakkolwiek w niniejszej sprawie interesy wnioskodawców i uczestników były niewątpliwie sprzeczne, to wniosek został oddalony z zupełnie innych przyczyn, niż te na które powoływali się uczestnicy. Wywodzili oni, że przedmiotowa czynność wykraczała poza zakres zwykłego zarządu, oraz że przez jej dokonanie doszłoby do naruszenia ich praw. Wobec braku podzielenia tych argumentów, mimo formalnego oddalenia wniosku, zdaniem Sądu obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania na rzecz strony przeciwnej byłoby rażąco niesłuszne.

## ZARZĄDZENIE

1. (...);
2. (...);
3. (...).

S., (...).